

RNZ, 04./05. Mai 2016

„Nur Neubauten entlasten den Markt“

Haus & Grund wünscht sich mehr Anreize für Bauherren – Kritik am Zweckentfremdungsverbot

Von Steffen Blatt

Heidelberg soll ein Zweckentfremdungsverbot bekommen, so hat es der Gemeinderat im Februar beschlossen. Damit soll die Umwandlung von regulärem Wohnraum in Ferienwohnungen oder Gewerberäume verhindert werden. Gar nicht gut findet die Idee der Verband Haus & Grund, der private Eigentümer von Häusern, Wohnungen und Grundstücken vertritt.

„Da werden Menschen kriminalisiert und andere zum Denunzieren aufgerufen“, sagte Thilo Koch, der Heidelberger Haus & Grund-Vorsitzende, bei einem Pressegespräch im Vorfeld des Jahrestages seines Verbandes in Heidelberg. Denn wie anders als durch Hinweise aus der Bevölkerung sollten die Behörden auf Verstöße gegen das Verbot aufmerksam werden? Außerdem betreffe das Zweckentfremdungsverbot nur 0,5 Prozent des Wohnungsmarktes in der Stadt. Eine solche Regelung gab es bereits von 1972 bis 2006 in Baden-Württemberg. Und Axel Tausendpfund, der Vorstand von Haus &

Grund Baden, meint, dass es gute Gründe gab, das Verbot nicht zu verlängern. „Es hat sich gezeigt, dass es keine positive Wirkung hat.“ Zuletzt hat die Landesregierung die Entscheidung in die Hände der Kommunen gelegt, und auf Antrag der SPD stimmte der Gemeinderat mit 25 zu 18 Stimmen für die Wiedereinführung. Die Sozialdemokraten halten die Regelung angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Heidelberg als ein Instrument unter mehreren für gerechtfertigt.

Für Haus & Grund gibt es aber vor allem ein Mittel gegen den Wohnungsmangel: mehr Wohnungen bauen. Und darum wünscht sich der Verband mehr Anreize für Bauherren: bessere steuerliche Förderungen von Neubauten und die Rücknahme von „überzogenen“ Umweltauflagen wie verpflichtender Dach- oder Fassadenbegrünung oder die Ausweisung von überdachten und abschließbaren Fahrradstellplätzen. Die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 3,5 auf fünf Prozent von 2011 soll rückgängig gemacht sowie die Genehmigungsverfahren be-

schleunigt werden – und schließlich sollen die Kommunen mehr Bauland ausweisen.

Letzteres ist vor allem in Heidelberg ein heikles Thema: Wird in gewachsenen Wohngebieten „nachverdichtet“, also Gärten oder Grünflächen bebaut, laufen die Anwohner Sturm – Flächen wie das Handschuhsheimer Feld sind jedoch ebenfalls tabu. Neue Quartiere wie die Bahnstadt oder die ehemaligen US-Flächen werden aber wohl nicht reichen, den zukünftigen Bedarf zu decken. Zu diesem Schluss kam jedenfalls eine Studie, die vor zweieinhalb Jahren vorgestellt wurde.

Thilo Koch warnt jedoch vor Aktionismus. „Mit dem Konzept für Mark Twain Village in der Südstadt ist man auf einem guten Weg, 70 Prozent bezahlbarer Wohnraum ist ein ehrgeiziges Ziel.“ Er rät der Kommunalpolitik, erst einmal die Entwicklung auf den Konversionsflächen abzuwarten und dann die Situation zu analysieren. Eins stellt er aber auch klar: „Nur Neubauten entlasten den Markt.“